

ЗА ГЛУХИМ ЗАБОРОМ

МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ ИГНОРИРУЕТ ТРЕБОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА О КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКЕ ЖИЛЬЯ

Уже не первый год в стране реализуется Президентская программа по обеспечению жильем военнослужащих. Решая эту задачу, государство возвращает накопленные за многие годы долги защитникам Отечества, крупно финансируя эту масштабную программу. Тысячи семей российских военных уже получили вождеденные квартиры, в том числе и в Московской области.

Мытищинский муниципальный район, в частности городское поселение Мытищи, — в числе тех территорий, которые определены под строительство многоэтажных домов для Минобороны РФ.

Руководство района и муниципалитета всячески поддержало инициативу заказчика построить на территории бывшей военной части, в микрорайоне №25А, практически в центре города, домов и двух домов в 10 и 12 этажей. Мы предоставили заказчику подключения к инженерным сетям города. Мало того, не воспрепятствовали тому, что предусмотренные проектом дома представляют собой старую серию — панельные, с утепленными оштукатуренными и окрашенными фасадами. Хотя наше требование — фасады вентилируемые — остается в силе и сегодня. Дома такой серии в Подмоскowie уже давно не строят. Они явно не вписываются в единый архитектурный ансамбль покрасивевшего за последние годы города Мытищи. Принимая предлагаемый проект, мы не обострили не устраивающие нас вопросы, беря во внимание его социальную значимость.

Что же мы получили от заказчика в ответ на добрые наши деяния? Непонимание, неблагодарность, лукавство. Говоря строительным языком, отступление от прежних договоренностей, требований, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

В соответствии с проектом планировки микрорайона, ранее согласованным обеими сторонами, на данном земельном участке предусматривается строительство домов на 2300 квартир, детского сада на 107 мест и школы на 1100 мест.

Дальше все идет как бы по плану. Заказчик получает подписанное главой городского поселения разрешение на проектирование, а затем от разработчиков и сам проект. Представители застройщика участвуют в предусмотренных законом публичных слушаниях проекта застройки микрорайона. Стороны настроены на дальнейшее партнерство и сотрудничество. Остается лишь получить от муниципалитета разрешение на строительство, как это регламентировано статьей 51, часть 4

Градостроительного кодекса, и, как говорится, действуй, веди свое комплексное строительство.

Убежденные в том, что нашим партнером является серьезный и высокопрофессиональный заказчик Минобороны, мы не ожидали, что столкнемся с вероломством. Нас постигло разочарование, когда мы узнали, что наш партнер решил действовать в обход существующих строительных правил и требований Кодекса.

Оказалось, что разрешение на застройку микрорайона Министерство обороны выдало ... самому себе. И за глухим забором интенсивно заработали башенные краны, начали расти этажи. Но самое интересное приключилось с детсадом и школой, которые неожиданным образом выпали из проекта планировки. О гаражах, которые потребуются будущим семьям новоселов, мы уже и не говорим.

За разъяснениями руководство муниципального образования обратилось в Минобороны РФ, сообщив, что игнорирование заказчиком наших требований, содержания ранее согласованного проекта планировки вносит серьезный диссонанс в наши планы и принципы устойчивого и гармоничного развития территории, которым на протяжении многих лет мы следуем неукоснительно, идя навстречу пожеланиям мытищинцев, прислушиваясь к их мнению.

Ответ пришел к нам за подписью руководителя Территориального управления Минобороны РФ М. Новожилова в декабре прошлого года. Он нас не просто не удовлетворил, а удивил. Главу поселения просили предоставить информацию о планируемых сроках начала и окончания строительства муниципалитетом школы и детского сада «для последующего взаимоувязывания сроков строительства жилья и объектов соцкультбыта с опережающим вводом последних в эксплуатацию». В ответе разъяснялось нам, что «согласно поручению Пр-723 Президента РФ от 24 марта 2009 года, проработка вопроса финансирования и строительства объектов социальной и инженерной инфраструктуры возложена на российские Минрегион, Минфин, Минэкономики и главу субъекта РФ».

По сей день мы не располагаем информацией о том, обращался ли заказчик в вышеуказанные инстанции с просьбой о выделении денег на социальные объекты. На регулярно проводимые в районе совещания строительного дня мы не единожды приглашали его представителя. Явился он лишь однажды в лице начальника производственного отдела Регионального управления заказчика Минобороны РФ Виктора Васильева и объяснил, что «Минобороны получает деньги только на строительство жилья. Мы, заказчики, готовим письмо, чтобы обратиться в Правительство РФ с просьбой выделить какую-то сумму денежных средств или получить поручение для того, чтобы был проработан вопрос с Минэкономразвития по выделению средств хотя бы по софинан-

сированию строительства этих объектов» (имеется в виду школы и детсада).

Не поздно ли спохватились? Было ли отправлено такое письмо, получен ли на него ответ — сие нам неизвестно. Спросить на наших совещаниях некого.

Возведение жилых домов идет полным ходом, окончание их строительства намечено в 2013 году, а под «социалку» деньги только собираются просить. Нарушение комплексности застройки микрорайона заведомо обречет потенциальных новоселов на мытарства. Заказчик, строители снимутся с объекта, а отдуваться на жалобы жильцов по вопросам обустройства после их ухода придется городским властям. Интересно было бы узнать и то, как будет оформлено разрешение на ввод жилых домов и в целом комплекса без недостающих школы и детсада, как сложатся отношения заказчика с регистрационной палатой, как будут реагировать на ситуацию сами новоселы.

Видя, что жилой комплекс со временем может оказаться без предусмотренных проектом школы и детсада, руководству органа самоуправления пришлось самому забить тревогу и обратиться с письмами в указанные заказчиком российские министерства, министрам А. Г. Силуанову, В. Ф. Басаргину и Э. С. Набиуллиной с приложением текста письма Минобороны РФ. Мы обратили внимание уважаемых министров на возникшие разногласия, на нарушения застройщиком обязательных требований, а именно:

1. Не оформлено разрешение на строительство многоквартирных жилых домов в органах местного самоуправления в соответствии с требованиями п. 4, ст. 51 ГК РФ.

2. Не предоставлен в органы местного самоуправления пакет документов, необходимых для оформления разрешения на строительство в соответствии с требованиями п. 7 ст. 51 ГК РФ.

3. Не направлено извещение в органы государственного строительного надзора о начале строительства объекта в соответствии с требованиями п. 5 ст. 52 ГК РФ.

4. Не осуществляется допуск на территорию объекта представителей государственного строительного надзора, что препятствует исполнению ими своих должностных обязанностей в соответствии с требованиями ст. 54 ГК РФ.

Ставили также в известность о том, что не предусматривается строительство детского дошкольного учреждения на 107 мест и школы на 1100 мест в соответствии с проектом планировки микрорайона № 25А г. Мытищи, в связи с чем 2300 семей военнослужащих не будут обеспечены местами в детсадах и школах.

Важно также подчеркнуть, что на земельном участке строятся не спецобъекты, предусмотренные в Перечне статьи 6, часть 5.1 ГрК РФ, на

которые распространяется право выдачи разрешения Федеральным органом исполнительной власти, а обычные дома, подпадающие под действие градостроительного регламента органа местного самоуправления.

Выдав собственное разрешение, заказчик проигнорировал право и статус органа местного самоуправления, который заинтересован и обязан обеспечить на своей территории соблюдение комплексности строительства, дабы потом не возникали проблемы с очередями в детсад, двухсменной школе, перебоями в подаче энергоносителей.

Начинать освоение такого масштабного проекта в центре города без должного финансового обеспечения означало бы допустить серьезную ошибку.

Требования муниципалитета к застройщику в части соблюдения градостроительных норм и проекта планировки защищают, как это ни парадоксально звучит, права военных и пенсионеров самого Минобороны и по совместительству будущих граждан нашего города. Поэтому заинтересованность в комфортности их проживания должна быть обоюдная.

Руководство города и района настойчиво призывает партнеров-застройщиков Минобороны к конструктивному диалогу. Однако со стороны заказчика раздаются ссылки, не имеющие никакого позитива, конкретики и результативности.

Создавшейся в городе ситуацией взбудоражена общественность Мытищ. Мы ждем от Минобороны внятного ответа на поставленные вопросы.

**Владимир ТЮЛЮБДЕВ, первый
заместитель главы Мытищинского
муниципального района Московской
области.**

Строительная газета № 16 (10183) от 20.04.12